

地方からの提案個票

＜各府省第1次回答まで＞

通番	ヒアリング事項	個票のページ
2	都市公園に設置できる施設に関する規制緩和	1～4
3	防災拠点・避難所に非常用の合併処理浄化槽を設置する場合における建築基準法の規制緩和	5～6
4	既存の住宅を寄宿舍に活用する場合、階段基準を住宅と同じ基準に見直し	7～8
36	公営住宅建替事業における現地建替要件の緩和	9～12
40	公営住宅の明渡請求の対象となる高額所得者の収入基準の条例化	13～15

平成28年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省 第1次回答

管理番号

80

提案区分

B 地方に対する規制緩和

提案分野

土地利用(農地除く)

提案事項(事項名)

都市公園における設置可能な施設に関する規制緩和

提案団体

釧路市

制度の所管・関係府省

国土交通省

求める措置の具体的内容

都市公園法第2条第2項に定める都市公園に設けられる施設に児童福祉法に定める児童館の追加を求める

具体的な支障事例

【制度改正の経緯】

地方都市では、人口の減少、少子高齢化の進行への対策が課題となっており、釧路市においても平成27年2月には少子化問題に対応すべく、「釧路市子ども・子育て支援事業計画」を策定し、同年9月には「釧路市公共施設等総合管理計画」を策定し、今後予想される人口減少に対応した持続可能なまちづくりに取り組んでいる。

【具体的支障事例】

2つの地区会館と児童センターを統合した複合施設の建設を予定している地区には、建設に適した市有地がなく、街区公園内が建設候補地となっている。しかし、公園内に設置が認められる施設には地区会館の主な用途である集会所の規定はあるが、児童福祉法に定められている児童館や複合施設については定められてはいない。

制度改正による効果（提案の実現による住民の利便性の向上・行政の効率化等）

【制度改正の必要性和効果】

地域のコミュニティ活動の拠点と、子どもたちが放課後に安全に過ごすことのできる複合施設の公園内への設置は、幼児から高齢者まで幅広い世代が交流する地域コミュニティの中心を担う施設という都市公園の新たな活用のモデルとなり、子どもと子育て世代が暮らしやすい生活環境の充実や、高齢化、加入率の低下が課題となっている町内会活動にも新たな活動促進の手助けとなる。

また、施設の集約化・複合化により、今後70年間の総額で、ライフサイクルコスト試算では約3億7千万円、管理運営費用では約5,600万円の縮減が可能と見込まれる。

なお、市民一人当たりの公園面積は今年度新規2公園 19,400㎡の整備により、23.79㎡と十分に確保される見込みである。

根拠法令等

都市公園法第2条第2項
都市公園法施行令第5条

追加共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例（主なもの）

北海道、倉敷市

○公共施設等総合管理計画を策定し、公共資産の保有量の縮減に向けて調整を進める段階に来ている。

公共施設の集約化・複合化を進め、機能集約した公共施設を設置する場合に、新たな用地取得を行うのではなく、街区公園などの用途変更を行って、施設敷地として活用したい。元来、住宅地域に設置されている公園は、福祉関連施設、コミュニティ活動関連施設などの設置場所として、適しており、活動促進に有効だけでなく、市財政負担の軽減にも寄与すると考えられる。

○都市公園内に、公園施設以外の建築物を設置すると、都市公園としてのオープンスペースが失われ、オープンスペースがあることによって発揮される都市公園の効用が発揮されない恐れがある。

一方、地域において児童に健全な遊びを与えることにより、その健康を増進し、又は情操を豊かにすることを目的し、不特定多数の児童が利用可能な施設であれば、都市公園の効用を全うする施設と考えられる。

オープンスペースとしての効用は、都市公園法第4条に定める、建ぺい率の基準により担保されることを斟酌すれば、上記施設を都市公園法第2条第2項に定める公園施設とすることの検討は妥当と考えられる。

各府省からの第1次回答

児童館については、都市公園法施行令第5条第5項第1号の「体験学習施設」や同条第8項の「集会所」として設置することが可能であり、実際に、複数の都市公園内に設置されている。

また、複合施設についても、当該施設を構成する各施設が公園施設に該当するものであれば設置可能である。

平成28年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省 第1次回答

管理番号

278

提案区分

B 地方に対する規制緩和

提案分野

土地利用(農地除く)

提案事項(事項名)

都市公園内への町会自治会等地縁団体の会館設置に対する規制緩和

提案団体

八王子市

制度の所管・関係府省

国土交通省

求める措置の具体的内容

都市公園法施行令第5条第8項の「法第2条第2項第9号の政令で定める施設」の中に、地縁団体の会館施設を加えるよう、同施行令の改正を求める。

具体的な支障事例

【提案の背景】

地域のコミュニティの醸成、防災機能、文化継承機能等地縁団体の果たす役割は大きい。しかしながら、地縁団体の活動拠点となる会館施設を設けるための用地の確保が困難となっている。会館を所有していない地縁団体は、会議や打ち合わせができる場所(会館)がないことから、子どもと高齢者とのふれあいイベント、災害対応などの市民への意識啓発、近隣住民への文化の伝承等、地縁団体活動の活性化に支障をきたしている。

【支障事例】

本市内の地縁団体である町会自治会の中には、地域内や近隣に用地を確保できず会館を持っていない団体も数多くあり(572 団体のうち 130 団体が所有していない)、近隣の都市公園内を会館用地として活用させてほしいとの要望も受けている。八王子市内の都市公園面積は十分に確保されており(平成 27 年4月1日現在、八王子市の1人当たりの都市公園面積は 11.74 m²)、また、会館を設置するとしても必要最小限の規模が想定され、都市公園法の第4条に定める「公園施設として設けられる建築物の建築面積の総計が当該都市公園の敷地面積に対する割合は 100 分の2以内」の規定の範囲内にとどまると見込まれる。都市公園の重要な目的であるオープンスペースの確保が十分達成されているにも関わらず、都市公園法施行令第5条第8項の規定の中に「地縁団体の会館」との記載がないことから公園内に建設することができない。

制度改正による効果(提案の実現による住民の利便性の向上・行政の効率化等)

地域コミュニティの核である、地縁団体の加入率は、平成 16 年度 67.7%であったものが、平成 27 年度には 60.1%まで下がり、年々活動が縮小してきている。公園内への設置が可能となることにより、地縁団体の活動拠点の確保が容易になり、地域コミュニティの醸成につながることに加え、災害時の避難所の確保など、都市が抱える課題である防災機能の強化にも資するものである。

根拠法令等

都市公園法第2条
都市公園法施行令第5条

追加共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例(主なもの)

—

○【現状・課題】自治会館を所有している自治会が、会館の構造の問題や地権者の相続の問題等を理由に現施設の移設を検討する必要性が生じることがあり、その移設先となる土地がない現状がある。

【制度改正の必要性等】制度改正により都市公園内への自治会館設置に対する規制緩和が実現すれば、都市公園が上記のような問題を抱えている自治会の自治会館移設先の候補地とすることができ、地域コミュニティの醸成に寄与できるものとするが、公園管理者との協議が必要である。

○本市においても、同様の要望・相談は自治会から上がることがあり、柔軟な対応が可能であれば、自治会館の建設に資するものと考えられる。

各府省からの第1次回答

地縁団体の会館施設については、都市公園法施行令第5条第8項に規定する「集会所」として設置することが可能であり、実際に、複数の都市公園内に設置されている。

なお、特定の団体以外全く利用できない施設など、都市公園が一般公衆の自由な利用に供することを目的とする公共施設であることに鑑み、公園施設として設置することが不適當である場合も考えられるため、いくつかの地方公共団体においては、地縁団体の会館施設の設置に関する許可基準や取扱要綱を定め、当該施設が都市公園の効用に資する施設として適切であるかについての明確な基準を示した上で、設置の可否を判断しており、参考にされたい。

平成28年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省 第1次回答

管理番号

60

提案区分

B 地方に対する規制緩和

提案分野

土木・建築

提案事項(事項名)

防災拠点・避難所に非常用の合併処理浄化槽を設置する場合における建築基準法の規制緩和

提案団体

富山県

制度の所管・関係府省

国土交通省

求める措置の具体的内容

防災拠点・避難所については、下水道処理区域であっても合併処理浄化槽を整備できるようにする

具体的な支障事例

災害時における防災拠点・避難所でのトイレの確保は、被災地の生活環境の保全と公衆衛生の確保を図る上で重要な課題である。

新潟中越地震(2004年)や東日本大震災(2011年)といった過去の災害においても、下水処理場や管路に被害を受け、被災地におけるトイレの確保に苦慮したとの報告がある。本県においても、富山湾沿岸部を中心に、液状化しやすいとされており、こうした地域の広い範囲が下水道整備区域となっていることから、災害時の防災拠点・避難所において、下水道が使用できずにトイレの確保が困難となることが懸念されている。

そのため、現在、下水道整備区域では、こうした施設は基本的に下水道に接続されているが、万が一、下水管が破損した場合や終末処理施設に障害が発生した場合などに備え、長い下水管が不要で短時間で復旧できる合併処理浄化槽を整備(またはバックアップのために併設)することも手段の一つとして研究していく必要がある。

しかしながら、建築基準法第31条では下水道処理区域内において設置できるのは、公共下水道に連結された水洗トイレに限定されており、他の方法を用いることができない。

制度改正による効果(提案の実現による住民の利便性の向上・行政の効率化等)

防災拠点・避難所については、下水道処理区域であっても合併処理浄化槽を整備できるように規制緩和することで、施設の管理者が地域の状況に応じて災害に強いトイレを整備できるようになる。

根拠法令等

建築基準法 31条

追加共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例(主なもの)

東金市、上越市、広島県

○建築基準法第31条では、下水道処理区域内において公共下水道に連結された水洗トイレの設置義務があるが、非常時に防災拠点・避難所では、代替機能として合併浄化槽等に切り替えができるなどの対策を講じることも必要であると考えます。下水道法第10条ただし書きを許可要件として、建築基準法第31条のただし書きを設けてもよいのではないかと考えます。

○下水道については、災害の発生場所、規模等によっては早期復旧、稼働が難しいことも想定される。地域の状況や防災計画などを考慮したうえで、下水道処理区域であっても災害拠点、避難所に合併処理浄化槽を設置することは有効な対策のひとつであると考えられるので、そうした選択も可能となるよう規制の緩和を望む。

各府省からの第1次回答

国土交通省としても災害時における便所の確保は重要であると認識しており、マンホールトイレの設置を推進する等、災害時における便所の確保に向けた財政的・技術的支援を積極的に推進しているところ。

下水道施設には、地震によって下水の排除及び処理に支障をきたさないよう下水道法施行令第5条の8第5号において耐震基準が設けられており、平成28年熊本地震においても、排水管の破断や閉塞により流下機能が失われた箇所が10箇所あったものの、仮配管等による応急対応で速やかに流下機能を確保したため、下水道施設の被災が原因で便所が使用できないという事例は発生していない。

元来下水道は自然流下を基本としているため、災害等による停電時においても流下機能は確保されるという構造上の利点を有しており、市街地における公衆衛生の確保ができる。

なお、災害時においては、建築基準法第85条の規定により同法第31条が適用除外となり、既存の小学校を防災拠点・避難所として活用する場合であっても、同法第85条が適用されないわけではなく、災害時に公共下水道に接続しない合併処理浄化槽を使用することは可能である。

これらを踏まえた上でもなお、災害時における便所の機能確保を目的として合併処理浄化槽の設置の必要性がある場合は、別途相談に応じる。

平成28年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省 第1次回答

管理番号

48

提案区分

B 地方に対する規制緩和

提案分野

土木・建築

提案事項(事項名)

一定条件を満たした小規模な寄宿舍の階段基準を住宅(共同住宅の共用の階段を除く。)と同じ基準に見直し

提案団体

埼玉県

制度の所管・関係府省

国土交通省

求める措置の具体的内容

建築基準法上は寄宿舍として取り扱われる、グループホームやシェアハウスなどの階段基準を一定の条件を満たした場合など、住宅(共同住宅の共用の階段を除く。)と同じ基準にする。

具体的な支障事例

【制度概要】

戸建型グループホームやシェアハウスは、建築基準法上は寄宿舍として取り扱われる。

このため、既存の一戸建ての住宅をグループホームやシェアハウスなどへ活用する場合、建築基準法では住宅(共同住宅の共用の階段を除く。)よりも厳しい寄宿舍の基準を満たさなければならないため、改修工事が必要な建物もいまだ存在する。

【支障事例】

本県でも、既存一戸建ての住宅をグループホーム等に用途変更する際には、階段を改修して寄宿舍の基準を適合させなければならないのかという相談が寄せられるが、寄宿舍の基準に適合させる必要がある。

また、建築基準法施行令 23 条ただし書きに基づき、「けあげ 23cm 以下、踏面 15cm 以上」としている「一戸建ての住宅」は本県でも一定数あることから、相談に至らず断念した事例も少なくないと思われる。

【懸念の解消策】

寄宿舍に該当するグループホームやシェアハウスを一律認めるのは難しい場合、例えば老人向けグループホームは安全面に配慮するため現行のとおりにするとしても、小規模な若者向けシェアハウスは基準の緩和ができるのではないか。

制度改正による効果(提案の実現による住民の利便性の向上・行政の効率化等)

人口減少などにより住宅の需要が減少し、一戸建ての住宅を含み空き家が増加傾向にある。

空き家の解消の一つの手段として、一戸建ての住宅を他の用途に転用することが促進されることにより、有効活用・減少につながる。

例えば、既存の一戸建ての住宅をシェアハウスに改修することで、空き家である住宅の活用が促進される。

さらに、家賃の安い若者向け住居を確保することで、若者を集め、地域の活性化につなげたい。

根拠法令等

建築基準法施行令第 23 条

追加共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例(主なもの)

広島県、愛媛県、長崎県

○本市でも、既存一戸建ての住宅を老人福祉施設等に用途変更する際には、階段を改修しなければならないのかという相談が寄せられることがある。建築基準法に適合させる必要があることから計画を断念するケースもある。

○【支障事例】既存一戸建ての住宅をグループホーム等に用途変更する際には、階段を改修して寄宿舎の基準に適合させる必要がある。本県でも、用途変更の相談があり、階段の改修まで至らず、断念した事例がある。

【懸念の解消策】寄宿舎に該当する小規模なシェアハウスについては、代替措置として、両側に手すりを設置する措置を講ずることで基準の緩和ができるのではないかと。

○【支障事例】空き家をシェアハウスに用途変更する場合、規模や形態に関わらず寄宿舎として扱うため、防火避難規程が適用され、シェアハウスとしての活用が進んでいない。

【地域における課題】市街地、郊外に関わらず、空き家となっている一戸建て住宅が増加しているが、有効な利活用の方法がない。

【制度改正の必要性】建築基準法におけるシェアハウスの定義は明確ではない。規制の対象となるシェアハウスの規模や形態を定めることで、適用される防火・避難に関する法令が明確になり、空き家からシェアハウスへの用途変更が進むのではないかと。

○階段の基準が適合しないことにより、用途変更を断念される事例が存在する。また、変更を行う部分を一部に限定する事例もある。

○【制度概要】戸建型グループホームやシェアハウスは、建築基準法上は寄宿舎として取り扱われる。このため、既存の一戸建ての住宅をグループホームやシェアハウスなどへ活用する場合、建築基準法では住宅（共同住宅の共用の階段を除く。）よりも厳しい寄宿舎の基準を満たさなければならないため、改修工事が必要な建物もいまだ存在する。

【支障事例】本県でも、独居の若者や高齢者が利用するために、既存一戸建ての住宅をグループホーム等に用途変更できないかという相談が寄せられるが、寄宿舎の基準に適合させる必要があり、大規模な改修を必要とする階段が支障となる場合がある。また、建築基準法施行令 23 条ただし書きに基づき、「けあげ 23cm 以下、踏面 15cm 以上」の最低基準に近い「一戸建ての住宅」が一定数あることから、相談に至らず断念した事例もあると思われる。

各府省からの第 1 次回答

建築基準法の規制は、国民の生命を守るための最低限度の基準を定めたものであるため、規制の緩和についても、技術的な検討を行い、代替措置の安全性を十分に確かめる必要がある。要望の寄宿舎の階段基準の緩和については、安全性に関する技術的検証を進めようとしているところである。

具体的には、以下の調査実験を検討している。

- ①既存の住宅の階段寸法の実態がどの程度であるのか、住宅の規模はどの程度か、調査を実施。
- ②現状片側手すりを設置する必要があるところを両側手すりとし、さらにすべり止め等の安全措置を講じることで、階段基準を緩和できるかどうか、実験や現場調査を実施。

以上の技術的検証をもとに、一定の要件（規模や追加の安全措置等）を満たした階段においては寸法の基準を緩和できるよう告示の改正を検討している。

平成27年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省 最終的な調整結果 重点事項通番：13

管理番号	56	提案区分	B 地方に対する規制緩和	提案分野	土木・建築
提案事項 (事項名)	公営住宅建替事業の施行要件の緩和				
提案団体	埼玉県				
制度の所管・関係府省	国土交通省				

求める措置の具体的内容

公営住宅の建替えに伴う団地の集約化や廃止を計画的かつ円滑に行うため、公営住宅法第2条第15号の「現地要件」を緩和し、非現地で法定建替事業が行えるよう法改正を行うこと。

具体的な支障事例、地域の実情を踏まえた必要性等

【制度改正の必要性】

本県の県営住宅は、小規模な団地が比較的多く、今後の世帯数の減少、コンパクトなまちづくりや維持管理費削減の観点から、老朽化した小規模団地については、用途の廃止や中規模・大規模団地の建替えに合わせた集約化を推進することが必要となっている。

再編整備の前提となる公営住宅の建替事業を法定建替えとして実施するには、公営住宅法第2条第15号により現地要件を満たすことが必要である。法定建替えでは入居者に対して法に基づく明渡請求を行うことができるが、任意建替えではできない。

本県では、平成37年次までに10団地を用途廃止し、中・大規模団地へ集約する目標値を設定しており、厳しい財政状況の中で、再編整備を効果的かつ効率よく推進するためには、非現地で建替えを法定建替えとして実施できるよう現地要件を緩和することが必要である。

【支障事例】

任意建替えでは法に基づく明渡請求を行うことができないため、全入居者の移転には長期にわたる交渉が必要となる場合もあり、計画的な廃止や集約化といった再編整備をスムーズに進めることができない。また、明渡請求を行えない廃止予定団地については移転対象者をより少なくするため、あらかじめ長期間入居募集を止める必要があり、団地を廃止するまで空き室が生じその分の家賃収入を得ることができない。さらに、少数であっても残入居者がいる間は、建物の維持管理費がかかるため家賃収入と支出との均衡が図れない。

【懸念の解消策】

入居者に対する明渡請求は入居者の権利を制約するものであるが、公営住宅建替事業は、公営住宅法第39～43条で入居者保護の規定(再入居の保障、仮住居の提供、移転料の支払等)が整備されており、公営住宅建替事業の画一的かつ迅速な実施のために、借地借家法第28条(正当理由)の特例として明渡請求を行うことが認められていると解すべきである。現地要件を緩和してもこれらの入居者保護規定が適用されるのであるから、入居者保護に欠けることはないと考えられる。

根拠法令等

公営住宅法第2条第15号

各府省からの第1次回答

そもそも、公営住宅建替事業の施行に伴い、現に存する公営住宅を除却するために、事業主体は当該公営住宅の入居者にその明渡しを請求することができることとなっており(公営住宅法第38条第1項)、この請求を受けた入居者は、速やかに公営住宅を明け渡さなければならないとされている(公営住宅法第38条第3項)。

公営住宅建替事業の「現地要件」については、仮に非現地建替を認めた場合、従前の居住地とは別の場所に、責めに帰せられるべき事由のない居住者が、行政の一方的な判断のみで非自発的に移転を求められる結果となり、居住者の権利を著しく侵害することとなる。これを踏まえれば、公営住宅法第39条から第43条までの入居者保護規定を拡大適用するなどの如何なる条件を付けたとしても、現地要件を撤廃することは不相当である。

なお、公営住宅の非現地建替を行う場合に財政支援することは可能であり、その点は平成27年1月30日付け住宅局住宅総合整備課長通知にて明らかにしているところ。

各府省からの第1次回答を踏まえた提案団体からの見解

公営住宅の再編整備は、人口減少や将来的な世帯数の減少を踏まえ、コンパクトシティの実現や団地経営の効率化など、近年、必要性が高まっている自治体の政策課題に対応する観点から行っているものである。公営住宅の建替事業は、事業の公共性が高く、その画一的かつ迅速な事業の実施が求められるため、当該事業に伴う明渡請求を特別に法で定めているものである。他方で、入居者の居住の安定を確保するため、建替後の新しい公営住宅への再入居の保障、家賃の激変緩和、仮住居の保障等の規定を置き、公営住宅建替事業の円滑な実施と入居者の保護の調和を図っている。(逐条解説公営住宅法)

このようなことから、現地であるか非現地であるかの別によらず、公営住宅法に基づく事業であることに鑑み、明渡請求を付与しても入居者の権利を著しく侵害することにはならないと考える。

また、公営住宅は税金により整備されており、入居や低廉な家賃について特別な配慮がなされている。民間の賃貸住宅とは性質の異なる住宅であることを考慮すると、明渡しについて一般法である借地借家法の規定との均衡を図る必要があるのか議論すべき点であると考ええる。

<新規共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例(主なもの)>

苫小牧市、横手市、天童市、真室川町、さいたま市、春日部市、東京都、長野県、京都府、海南市、鳥取県、玉野市、宮崎市

○老朽化した公営住宅が多く、今後用途廃止や建替に伴う集約化を推進する必要があるため、非現地での建替も法定建替として実施できれば住宅整備を円滑に進めることができる。

○小規模な団地を集約して建替をしたいと考えているが、事業を早期に進めるためには公営住宅法の基づく明渡請求が必須であり、「非現地」での法定建替が行えるよう緩和をお願いしたい。

○公営住宅は8地域38団地986戸で広域的に拡散し、大半が耐用年限を過ぎた老朽化した木造・簡易耐火住宅であって、修繕費用の増や安全面の問題、生活様式の変化に伴う空き室の増加等の需要変化をみすえて順次用途廃止していく必要が出てきているが、既存入居者の住替え交渉等で難航することもあり、現行の制度では計画的な用途廃止や建替、集約化といった整備再編をスムーズに進めることに支障となっている。

○任意建替では法に基づく明渡請求を行うことができないため、全入居者の移転には長期にわたる交渉が必要となる場合もあり、計画的な廃止や集約化といった再編整備をスムーズに進めることができない。

○老朽化した小規模団地を中規模・大規模団地の建替に合わせた集約化は実施していない。(用途廃止予定近辺の府営住宅に斡旋している。)しかし、現在見直しを進めているストック総合活用計画(長寿命化計画の策定)の中で、団地の再編・非現地建替を推進することが必要と考えられることから、今後は集約による非現地建替の計画も想定され、円滑な建替を進めていく上で提案の実現が望まれる。

○長寿命化計画等で非現地統合建替等を計画しているため、「現地要件」が緩和されると円滑に計画実行できると考える。

○近年の建替事業は、老朽化した小規模団地を中規模・大規模団地の建替えに合わせ集約化しながら、需要に即した建替えを実施している。法定建替えの要件には、現地建替えや建替え戸数等の要件があるが、統合・集約型の建替事業に関しては、これらの要件に合致しない場合が多く、任意建替えを選択せざるを得ない状況がある。こうしたことから、周辺小規模団地を含む一体的な建替事業を計画する場合でも、法定建替えとなるよう要件の緩和を図ることで、円滑な事業の実施が期待できる。

全国知事会・全国市長会・全国町村会からの意見

【全国市長会】

提案団体の提案の実現に向けて、積極的な検討を求める。

提案募集検討専門部会からの主な再検討の視点(重点事項)

○現在、立法時には想定されていなかった人口減少社会が到来し、公営住宅の建替・集約化の必要性が公共の観点から高まってきている。

○さらに、公営住宅は、低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を提供するという公共目的を有するものであり、民間住宅とは異なる性格を有している。

○以上を踏まえると、非現地建替えにおける明渡請求の可否については、民間住宅と同列に考えるのではなく、公営住宅の性格、建替え・集約化の公共的な必要性等を踏まえ、公共政策的な観点から、別の判断が可能なのではないか。

各府省からの第2次回答

○そもそも、新たな場所に公営住宅を建設するにあたり、現に存する公営住宅を除却しなければならないとする必然性を立証することは困難と考える。

○そのような中、行政側の公共政策的な必要性(ストック総合活用計画、長寿命化計画等に基づく公営住宅の集約による団地経営の効率化やコンパクトシティの実現など)があれば、民事裁判に訴えることもせずに入居者を強制的に新たな場所に移住させることを可能とする制度改正を行えば、行政側の都合だけで現入居者の「これまでの住居にて居住したい」とする権利を容易に侵害することが可能となってしまう、またそれに対する歯止めもないこととなることから、たとえ公営住宅法第39条から第43条までの入居者保護規定を非現地建替えの場合にまで拡大適用するなどのいかなる条件を付したとしても、現地要件を外すことは不適當であり、現行制度を維持するべきものとする。

平成27年の地方からの提案等に関する対応方針(平成27年12月22日閣議決定)記載内容

6【国土交通省】

(5)公営住宅法(昭26法193)

(i)公営住宅の非現地における建替え・集約化の方策については、事業主体、有識者等の意見を踏まえつつ、明渡請求の在り方を含めて総合的に検討し、平成28年中に結論を得る。その結果に基づいて必要な措置を講ずる。

平成27年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省 最終的な調整結果 重点事項通番：29

管理番号	81	提案区分	B 地方に対する規制緩和	提案分野	土木・建築
提案事項 (事項名)	公営住宅の明渡し請求に係る収入基準の条例委任				
提案団体	豊田市、松山市				
制度の所管・関係府省	国土交通省				

求める措置の具体的内容

入居収入基準を超える高額の収入として定められている(令第9条第1項)収入基準を、事業主体が条例で定めるように改正。

具体的な支障事例、地域の実情を踏まえた必要性等

【制度改正内容】公営住宅法施行令第九条を「法第二十九条第一項に規定する政令で定める基準は、三十一万三千元以下で事業主体が条例で定める基準とする。」に改正する。

【支障事例】公営住宅に入居後、収入が増加しすでに低額所得者とは言えなくなったものが、依然として低家賃で公営住宅に入居している。本市の平成26年度の状況は、明渡し努力義務が課せられている収入超過者219名(全体の12.33%)が引き続き入居しており、入居待機者は285名に及んでいる。

【制度改正による効果】基準額を258,000円と定めた場合、219名のうち40名が高額所得者になり、住宅の明渡しを請求することができるようになる。40名を退去させることにより、待機している住宅に困窮する低額所得者の入居が可能となる。

【制度改正の必要性】入居者資格を有して公営住宅への入居を希望しながら入居できない低所得者がいる一方で、収入超過者が入居し続け、その公平性、的確性に問題が生じている。したがって、入居待機者数、住宅確保のしやすさや空き家状況など地域の実情に合った高額所得者の収入基準設定が必要と考える。

【国の各種施策との関連】第1次一括法により、公営住宅の入居に関する収入基準について条例委任がなされた。本提案はこれに続いて明渡し請求の基準も条例委任とすることで、さらなる自治体の自主性の強化と自由度の拡大をはかり、地方分権を進めるものである。

根拠法令等

公営住宅法第29条

各府省からの第1次回答

明渡請求は入居者の権利を強く制約することとなることから、公営住宅法による法定明渡請求を講ずることができる場合を同法は限定しているところ(同法第29条、第32条及び第38条の場合のみ)。「高額所得者」は、法定明渡請求という極めて強い公権力の行使の対象となる者であることから、地域差があってはならず、その基準は国として全国一律に定めるべきものである。

また、現在の高額所得者要件は「ほぼ全国どこであっても自力で住宅を購入することが可能」な年収となる基準(月収)としているところ。これは、仮に高額所得者に対して明渡請求を行う場合においては、高額所得者の居住移転の自由を確保する観点から、移転先を事業主体が制約する結果とならないよう、高額所得者の自由意思でほぼ全国どこにでも新たな居住先を求めるのに困難のない基準としていることによるものである。したがって、高額所得者要件は今後も国として一律に定めておく必要がある。

以上から、高額所得者要件を事業主体が条例で定めることができることとする改正を行うことは困難である。なお、高額所得者要件を全国一律で定めている限り、高額所得者と認定された者は如何なる地域においても公営住宅の入居収入基準を満たさないこととなることから、「低額所得者」の公営住宅の入居を何ら阻害する結果とならない。

各府省からの第1次回答を踏まえた提案団体からの見解

本市では、毎年度多くの入居希望者の申し込みを受けており、生活が苦しく、公営住宅に入居を希望しながら入居が叶わない世帯がいる一方で、民間賃貸住宅に入居できる収入がありながら公営住宅に居座り続ける世帯がおり、支援のミスマッチが生じてしまっている。このような状況は公営住宅を管理する他の自治体でも起こっていることであり、昨今における公営住宅の課題の1つと感じている。

退去後における高額所得者の住まいの選択肢は、戸建て住宅の取得だけでなく、民間賃貸住宅への入居も該当すると考えており、高額所得者の明渡収入基準は民間賃貸住宅の家賃相場やストック状況に応じて定められることが望ましいと考えている。

<新規共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例(主なもの)>

横手市、天童市、長野県、高知県

○公営住宅の公募状況を見ると明らかに応募が集中する比較的新しい住宅と全く応募がない老朽化した古い住宅にわかれ、比較的新しい住宅は全体の3割程度しかなく供給が不足している。また、高額所得者は毎年1,2名程度であるが、収入超過者は60人程いる。しかし、収入超過者に対し明渡請求が出来ないので、住宅に困窮して待機している入居希望者の支障になっている。

○入居募集への応募倍率が平均6~8倍である一方、収入超過者は822世帯にのぼる。また、建設費を除いた公営住宅の戸あたり維持管理費は約14万/年となっている。多額の維持管理費がかかる中、入居資格のある低所得世帯が入居出来ず、収入超過者が長期的に入居している不公平な現状は改善する必要があると考える。

全国知事会・全国市長会・全国町村会からの意見

【全国知事会】

公営住宅の明渡し請求に係る収入基準については、地方分権改革推進委員会第2次勧告の趣旨を踏まえ、条例に委任する、又は条例による補正を許容するべきである。

【全国市長会】

提案団体の提案の実現に向け、地域の実情に応じた収入基準の設定などについて積極的な検討を求める。

提案募集検討専門部会からの主な再検討の視点(重点事項)

＜全国一律に基準を定める必要性＞

○高額所得者の収入基準については、地域により住宅の供給状況や家賃相場は異なっており、全国一律に「ほぼ全国どこでも」持ち家を購入できる所得水準とする必要はないのではないか。

全国一律の基準とすべき合理性があるのであれば、全国各地の住宅供給状況や家賃相場等のデータを踏まえて、お示しいただきたい。

○保護の必要性が相対的に低い高額所得者の全国への転居まで保障する反射的な効果として、入居を必要とする住宅困窮者の入居を妨げることとなり、公営住宅の本来の目的に反するのではないか

各府省からの第2次回答

○高額所得者の中には、公営住宅を明け渡した後に別の民間賃貸住宅等に入居しようとしたとしても、当該民間賃貸住宅等における入居条件次第では必ずしも入居できるとは限らないことから、高額所得者に公営住宅の明渡請求を行うに当たっては、その基準は高額所得者が全国一律にほぼ全国どこでも持ち家を購入できる程度の水準とするべきものとする。(なお、全国各地の住宅供給状況や家賃相場のデータに関しては別途お示しする。)

○仮に高額所得者基準を条例に委ねることとした場合、各地方公共団体のそれぞれの事情により自由に基準を引き下げることができるようになるが、高額所得者といえども現在の基準以下である限りは公営住宅に引き続き住んで構わないとしている現状の中で、特段の法的保障もなく現在の生活基盤を根こそぎ奪うこととなる明渡請求の対象を、各地方公共団体の裁量如何で自由に設定できるとすることについては、慎重に考える必要がある。したがって、高額所得者基準については、現行制度を維持すべきものとする。

○なお、借地借家法においても、建物の借賃を増額する場合には相応の理由の立証が求められることとなるが、それとの均衡を考えても、明渡請求の基準を各地方公共団体の裁量に委ねてもよいということにはならないと考える。

平成27年の地方からの提案等に関する対応方針(平成27年12月22日閣議決定)記載内容

6【国土交通省】

(5)公営住宅法(昭26法193)

(iii)公営住宅の明渡請求の対象となる高額所得者の収入基準(施行令9条)については、現在、全国一律に政令で定めているが、これを改め条例に委任するなど地域の実情を反映する方向で検討し、平成28年中に結論を得る。その結果に基づいて必要な措置を講ずる。